

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Canada*

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

BAISSE DUTAUX D'INOCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS AU CANADA EN 2008

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 34 principaux centres urbains du Canada¹ a diminué en octobre 2008 par rapport à un an auparavant, passant de 2,6 à 2,2 %

La demande de logements locatifs a augmenté au Canada grâce au niveau élevé de la migration, à la croissance de l'emploi chez les jeunes et à

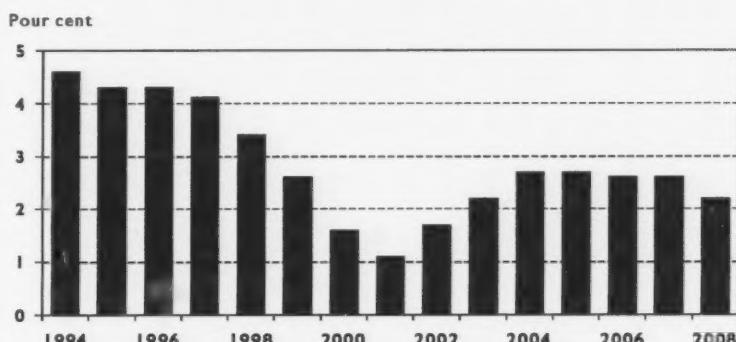
l'écart important entre le coût de la location et de la possession d'une habitation. Malgré la construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété, la demande continue de croître sur le marché locatif.

En octobre 2008, les taux d'inoccupation ont diminué dans la plupart des provinces les plus à l'Est

Suite à la page 2

Figure 1

Taux d'inoccupation moyen au Canada* Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements



Source : SCHL (enquête sur les logements locatifs)

*Moyenne pondérée des régions métropolitaines visées par l'enquête

*L'enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Canada

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

Procurez-vous les publications du Centre d'analyse de marché de la SCHL en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide!

Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards de la SCHL est gratuite.

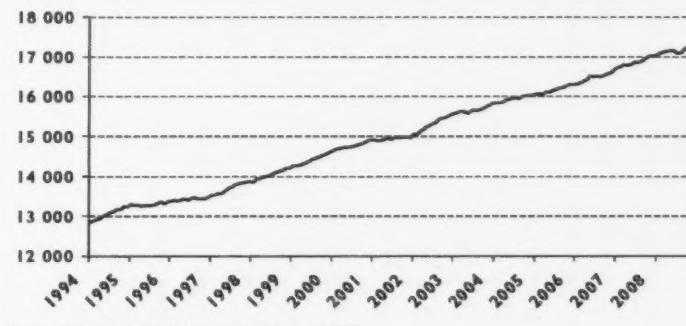
du Canada. Ils ont beaucoup reculé par rapport à octobre 2007 à Terre-Neuve-et-Labrador (le taux a régressé de 1 point de pourcentage et s'est chiffré à 1,1 %), à l'Île-du-Prince-Édouard (-1,5 point de pourcentage; 2,6 %) et au Nouveau-Brunswick (-1,7 point de pourcentage; 3,6 %). En Nouvelle-Écosse, la proportion d'unités locatives vacantes est montée à 3,5 %. En Ontario (2,7 %) et au Québec (2,2 %), elle a baissé quelque peu, accusant des replis respectifs de 0,6 et de 0,4 point de pourcentage.

Les plus bas taux d'inoccupation ont été observés au Manitoba (0,9 %), en Colombie-Britannique (1,0 %), à Terre-Neuve-et-Labrador (1,1 %) et en Saskatchewan (1,2 %). La vitalité économique des provinces de l'Ouest a continué d'attirer des travailleurs du reste du Canada. Étant donné que beaucoup de ces migrants emménagent d'abord dans des logements à louer, la demande

Figure 2

Des niveaux élevés d'emploi continuent de soutenir la demande de logements

Emploi total (milliers), tous âges (15 ans et +), données désaisonnalisées



d'habitations locatives est demeurée intense. En Alberta, le taux d'inoccupation des appartements locatifs est monté à 2,5 % cette année, malgré le peu de mises en chantier d'ensembles locatifs et la baisse persistante du nombre d'unités composant le parc locatif, attribuable aux logements convertis en copropriétés. Selon la SCHL, une partie de la hausse du taux d'inoccupation s'explique par le repli du bilan migratoire de la province et par l'effet contraignant des majorations de loyer survenues en 2007. La concurrence exercée par le marché locatif secondaire et les appartements en copropriété loués par des investisseurs ont également contribué à la hausse de la proportion d'unités vacantes dans les immeubles d'initiative privée construits expressément pour le marché locatif.

Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2008 sont Windsor (14,6 %), St. Catharines-Niagara (4,3 %) et Oshawa (4,2 %), et ceux où on a relevé les taux les plus bas sont

Kelowna (0,3 %), Victoria (0,5 %), Vancouver (0,5 %) et Regina (0,5 %).

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été enregistrés à Calgary (1 148 \$), Vancouver (1 124 \$), Toronto (1 095 \$), Edmonton (1 034 \$), Ottawa (995 \$), Kelowna (967 \$) et Victoria (965 \$). C'est à Trois-Rivières (505 \$), Saguenay (518 \$) et Sherbrooke (543 \$) que ces appartements se louent le moins cher en moyenne.

Une comparaison d'année en année des loyers des logements neufs et existants peut être un peu trompeuse, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres. Les plus fortes majorations ont été enregistrées à Saskatoon (20,3 %), Regina (13,5 %), Edmonton (9,2 %) et Kelowna (8,4 %). Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 2,9 % entre octobre 2007 et octobre 2008.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2008 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto,

Suite à la page 3

Vancouver et Victoria. En 2008, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des dix agglomérations à l'étude. Les plus bas pourcentages ont été relevés à Regina, Toronto, Ottawa et Vancouver et les plus hauts, à Calgary (3,5 %) et Edmonton (4,3 %).

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Regina, Saskatoon et Toronto. C'est à

Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne, soit respectivement 1 625, 1 507 et 1 293 \$ par mois. En 2008, dans tous les centres visés par l'Enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

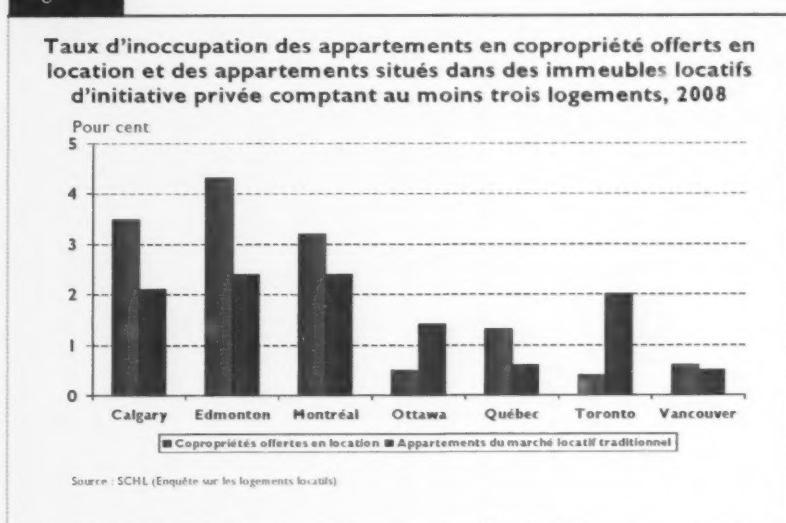
Par ailleurs, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres sur le reste du marché locatif secondaire² était inférieur au loyer moyen des appartements locatifs traditionnels dans 13 des 15 centres

à l'étude. À Kelowna et Vancouver, il y était supérieur.

La SCHL a récemment créé un indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin de déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Il est généralement admis qu'un ménage devrait consacrer au logement moins de 30 % de son revenu brut. Ainsi, le nouvel indicateur compare la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires et le revenu requis pour payer le loyer médian des appartements de deux chambres pour un même centre urbain. Si l'indicateur se chiffre à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Des renseignements additionnels sont disponibles dans les rapports de la SCHL sur les marchés locatifs locaux. Le tableau 6.0 donne les indicateurs de l'abordabilité pour un certain nombre de grands centres urbains.

Figure 3



¹Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

²Le reste du marché locatif secondaire à l'exclusion des copropriétés comprend les types de logements suivants :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location;
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex;
- appartements accessoires offerts en location;
- appartements offerts en location situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

Le reste du marché locatif secondaire des centres suivants a été visé par l'Enquête : Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Kelowna, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto et Vancouver.

1.0 Indicateurs du marché locatif

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements Provinces et principaux centres

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Taux de disponibilité (%)		Loyer moyen (\$) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants)		Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres ⁽²⁾⁽³⁾ de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08
T.-N.-L., 10 000 hab. et +	2,1 a	1,1 a	2,8 a	1,6 a	575 a	596 a	2,6 a	3,7 a
St John's (RMR)	2,6 a	0,8 a	3,5 a	1,5 a	614 a	630 a	2,6 a	3,8 a
J.-P.-É., 10 000 hab. et +	4,1 a	2,6 a	5,6 a	4,0 a	648 a	660 a	++	3,1 d
Charlottetown (AR)	4,3 a	2,3 a	6,0 a	4,0 a	659 a	672 a	++	3,3 d
N.-É., 10 000 hab. et +	3,2 a	3,5 a	3,7 a	4,0 a	777 a	795 a	1,7 b	2,0 a
Halifax (RMR)	3,1 a	3,4 a	3,6 a	3,9 a	815 a	833 a	1,7 c	2,0 a
N.-B., 10 000 hab. et +	5,3 a	3,6 a	6,1 a	4,0 a	619 a	635 a	2,3 a	2,6 a
Moncton (RMR)	4,3 b	2,4 a	5,7 a	3,1 b	643 a	656 a	2,0 a	2,2 a
Saint John (RMR)	5,2 a	3,1 a	6,1 a	3,5 a	570 a	618 a	3,5 c	4,8 b
Québec, 10 000 hab. et +	2,6 a	2,2 a	3,2 a	2,8 a	616 a	628 a	2,5 a	2,1 a
Ottawa-Gatineau (RMR) (Qc)	2,9 a	1,9 a	3,3 b	2,4 a	662 a	677 a	1,4 a	0,8 d
Montréal (RMR)	2,9 a	2,4 a	3,6 a	3,1 a	647 a	659 a	2,3 a	2,1 b
Québec (RMR)	1,2 a	0,6 a	1,7 a	1,2 a	641 a	653 a	2,7 a	2,0 b
Saguenay (RMR)	2,8 a	1,6 a	3,4 b	2,2 a	490 a	518 a	6,6 c	1,5 d
Sherbrooke (RMR)	2,4 a	2,8 a	2,6 a	2,9 a	529 a	543 a	3,4 b	2,0 b
Trois-Rivières (RMR)	1,5 a	1,7 a	2,1 a	2,1 a	487 a	505 a	4,4 b	3,0 b
Ontario, 10 000 hab. et +	3,3 a	2,7 a	5,1 a	4,3 a	924 a	948 a	1,6 a	1,9 a
Barrie (RMR)	3,2 b	3,5 a	4,1 b	6,0 a	934 a	954 a	1,3 d	4,7 d
Brantford (RMR)	2,9 b	2,4 a	4,6 b	2,8 a	749 a	752 a	2,0 c	2,7 b
Greater Sudbury (RMR)	0,6 a	0,7 a	1,3 a	1,6 a	749 a	800 a	7,7 b	5,6 b
Guelph (RMR)	1,9 a	2,3 a	3,4 a	4,5 a	848 a	869 a	1,6 a	1,6 a
Hamilton (RMR)	3,5 a	3,2 a	5,8 a	4,9 a	824 a	836 a	1,2 a	1,5 b
Kingston (RMR)	3,2 b	1,3 a	4,6 b	2,6 a	856 a	880 a	2,0 c	3,1 b
Kitchener (RMR)	2,7 a	1,8 a	4,9 a	4,3 a	829 a	845 a	1,6 b	0,9 a
London (RMR)	3,6 a	3,9 a	5,3 a	6,4 a	816 a	834 a	2,3 a	1,2 a
St. Catharines-Niagara (RMR)	4,0 a	4,3 a	5,7 a	6,8 a	765 a	777 a	1,8 a	2,1 a
Oshawa (RMR)	3,7 a	4,2 a	5,5 a	5,7 a	877 a	889 a	1,4 a	1,2 a
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	2,3 a	1,4 a	3,8 a	2,9 a	961 a	995 a	2,0 a	3,7 a
Peterborough (RMR)	2,8 a	2,4 a	4,7 a	4,3 b	822 a	850 a	2,2 b	2,0 b
Thunder Bay (RMR)	3,8 b	2,2 a	4,4 a	2,7 a	709 a	719 a	2,2 a	1,3 a
Toronto (RMR)	3,2 a	2,0 a	5,0 a	3,7 a	1 061 a	1 095 a	1,0 a	1,7 a
Windsor (RMR)	12,8 a	14,6 a	14,4 a	16,8 a	773 a	772 a	++	++

suite à la prochaine page

1.0 Indicateurs du marché locatif

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements Provinces et principaux centres

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Taux de disponibilité (%)		Loyer moyen (\$) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants)		Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres ⁽²⁾⁽³⁾ de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08
Manitoba, 10 000 hab. et +	1,5 a	0,9 a	1,8 a	1,4 a	721 a	748 a	3,9 a	3,5 a
Winnipeg (RMR)	1,5 a	1,0 a	1,8 a	1,4 a	740 a	769 a	4,0 a	3,5 a
Saskatchewan, 10 000 hab. et +	1,2 a	1,2 a	2,0 a	2,1 a	661 a	766 a	9,1 a	15,7 a
Regina (RMR)	1,7 a	0,5 a	2,5 a	1,2 a	661 a	756 a	6,2 a	13,5 a
Saskatoon (RMR)	0,6 a	1,9 a	1,8 a	3,2 a	693 a	841 a	13,5 a	20,3 a
Alberta, 10 000 hab. et +	1,6 a	2,5 a	2,6 a	3,8 a	1 011 a	1 077 a	17,2 a	7,1 a
Calgary (RMR)	1,5 a	2,1 a	2,9 a	3,9 a	1 089 a	1 148 a	15,3 a	4,4 b
Edmonton (RMR)	1,5 a	2,4 a	2,4 a	3,3 a	958 a	1 034 a	18,8 a	9,2 a
C.-B., 10 000 hab. et +	1,0 a	1,0 a	1,7 a	1,7 a	922 a	969 a	5,5 a	5,3 a
Abbotsford (RMR)	2,1 a	2,6 a	3,4 a	3,4 a	752 a	765 a	4,8 c	4,1 c
Kelowna (RMR)	0,0 b	0,3 a	0,4 a	1,4 a	846 a	967 a	7,0 a	8,4 a
Vancouver (RMR)	0,7 a	0,5 a	1,4 a	1,1 a	1 084 a	1 124 a	5,5 a	4,6 a
Victoria (RMR)	0,5 a	0,5 a	1,2 a	1,5 a	907 a	965 a	4,5 a	6,8 a
RMR du Canada (I)	2,6 a	2,2 a	3,7 a	3,2 a	795 a	828 a	3,5 a	2,9 a
Canada, 10 000 hab. et +	2,6 a	2,3 a	3,7 a	3,3 a	772 a	804 a	3,6 a	3,0 a

¹Régions métropolitaines de recensement (RMR), moins Charlottetown.

²L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

³Pour octobre 2007, calculé à partir de données d'octobre 2006 et d'octobre 2007, et pour octobre 2008, calculé à partir de données d'octobre 2007 et d'octobre 2008.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

4.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL¹

Taux d'inoccupation (%), loyer moyen (\$) et pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location
oct.08

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Loyer moyen (\$)		Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location					
			Appartements de 2 ch.							
	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL ¹	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL ¹						
Calgary (RMR)	3,5	b	2,1	a	1 293	b	1 148	a	18,0	a
Edmonton (RMR)	4,3	c	2,4	a	1 099	b	1 034	a	23,3	a
Montréal (RMR)	3,2	b	2,4	a	1 037	b	659	a	9,4	a
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	0,5	a	1,4	a	1 103	b	995	a	19,1	a
Québec (RMR)	1,3	a	0,6	a	**		653	a	8,4	a
Regina (RMR)	0,3	a	0,5	a	s.o.		756	a	11,7	a
Saskatoon (RMR)	1,8	b	1,9	a	s.o.		841	a	11,5	a
Toronto (RMR)	0,4	a	2,0	a	1 625	b	1 095	a	19,1	a
Vancouver (RMR)	0,6	a	0,5	a	1 507	c	1 124	a	22,1	a
Victoria (RMR)	2,0	b	0,5	a	1 096	b	965	a	16,9	a

¹ Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL).

4.2 Appartements en copropriété offerts en location

Taux d'inoccupation (%), loyer moyen (\$) et pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Loyer moyen deux chambres(\$)		Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location							
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08						
Calgary (RMR)	0,7	a	3,5	b	1 217	b	1 293	b	21,4	a	18,0	a
Edmonton (RMR)	1,5	a	4,3	c	1 052	b	1 099	b	24,5	d	23,3	a
Montréal (RMR)	3,8	a	3,2	b	1 082	c	1 037	b	9,0	a	9,4	a
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	0,5	a	0,5	a	1 119	a	1 103	b	18,8	a	19,1	a
Québec (RMR)	2,4	a	1,3	a	945	c	**		9,2	a	8,4	a
Regina (RMR)	s.o.		0,3	a	s.o.		s.o.		s.o.		11,7	a
Saskatoon (RMR)	s.o.		1,8	b	s.o.		s.o.		s.o.		11,5	a
Toronto (RMR)	0,7	a	0,4	a	1 535	a	1 625	b	18,7	a	19,1	a
Vancouver (RMR)	0,2	a	0,6	a	1 435	b	1 507	c	22,3	a	22,1	a
Victoria (RMR)	s.o.		2,0	b	s.o.		1 096	b	s.o.		16,9	a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

5.1 Loyer moyen (\$) des autres logements locatifs du marché secondaire¹ selon le type de logement

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Abbotsford (RMR)	a.i.e.	a.i.e.	612 c	656 d	736 b	722 b	1 005 a	1 113 a	840 a	910 b
Barrie (RMR)	a.i.e.	**	726 b	803 d	879 b	942 b	1 088 a	1 144 a	981 a	1 041 a
Calgary (RMR)	a.i.e.	a.i.e.	**	674 d	880 b	1 014 b	1 167 b	1 244 a	1 045 b	1 125 a
Edmonton (RMR)	**	a.i.e.	**	707 c	819 b	936 b	996 a	1 204 b	925 b	1 078 b
Halifax (RMR)	**	**	516 b	570 b	728 b	771 c	847 b	897 b	731 b	792 b
Kelowna (RMR)	**	a.i.e.	681 d	847 c	925 b	976 c	1 099 a	1 270 b	962 a	1 092 b
Montréal (RMR)	**	**	488 b	477 b	602 a	654 a	758 a	845 b	601 a	665 a
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	a.i.e.	**	684 c	**	872 b	943 b	1 063 a	1 062 a	957 a	1 009 b
Québec (RMR)	**	**	486 c	491 b	563 b	597 a	657 b	735 b	559 a	581 a
Regina (RMR)	s.o.	a.i.e.	s.o.	**	s.o.	661 b	s.o.	859 c	s.o.	764 b
St. John's (RMR)	**	**	458 b	460 b	556 a	568 b	732 a	737 b	592 a	618 a
Saskatoon (RMR)	s.o.	a.i.e.	s.o.	**	s.o.	736 b	s.o.	958 a	s.o.	888 b
Toronto (RMR)	a.i.e.	**	774 b	**	1 023 b	1 083 b	1 200 b	1 330 b	1 021 b	1 109 b
Vancouver (RMR)	**	**	715 c	796 d	928 b	979 b	1 207 b	1 340 b	984 a	1 069 b
Victoria (RMR)	s.o.	**	s.o.	792 b	s.o.	1 004 b	s.o.	1 186 b	s.o.	1 029 a

¹ Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

6.0 Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Centres	2007E*	2008E*
Calgary	101	103
Edmonton	116	116
Halifax	113	115
Hamilton	113	115
Kitchener	101	108
London	117	119
Montréal	133	135
Oshawa	106	108
Ottawa-Gatineau (Ont.)	97	98
Ottawa-Gatineau (Que.)	118	122
Québec	126	135
Regina	103	93
Saguenay	128	121
Saint John	139	126
Saskatoon	110	92
Sherbrooke	133	128
St. Catharines-Niagara	104	102
St. John's	90	83
Sudbury	87	74
Thunder Bay	96	88
Toronto	91	90
Vancouver	97	95
Victoria	96	92
Windsor	86	93
Winnipeg	103	105

* Estimation

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côté à côté, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2008, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournisant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007 et 2008..

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca. Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :**
renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :**
renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des ainés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter,
imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium^{MC} : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium^{MC} de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.